

Kantonaler Gestaltungsplan Bürgerspital mit Sonderbauvorschriften

1: 1'000

14. Dezember 2017

- 1. öffentliche Auflage vom 8. November bis am 10. Dezember 2012
- 2. öffentliche Auflage vom 25. April bis am 24. Mai 2013

Genehmigt vom Regierungsrat am 18. Juni 2013 mit RRB Nr. 1124

Der Staatschreiber:

Publiziert im Amtsblatt Nr. 25 am 21. Juni 2013



Öffentliche Auflage der Änderungen vom 12. Mai bis am 11. Juni 2016

Genehmigt vom Regierungsrat am 4. April 2017 mit RRB Nr. 620

Der Staatschreiber:

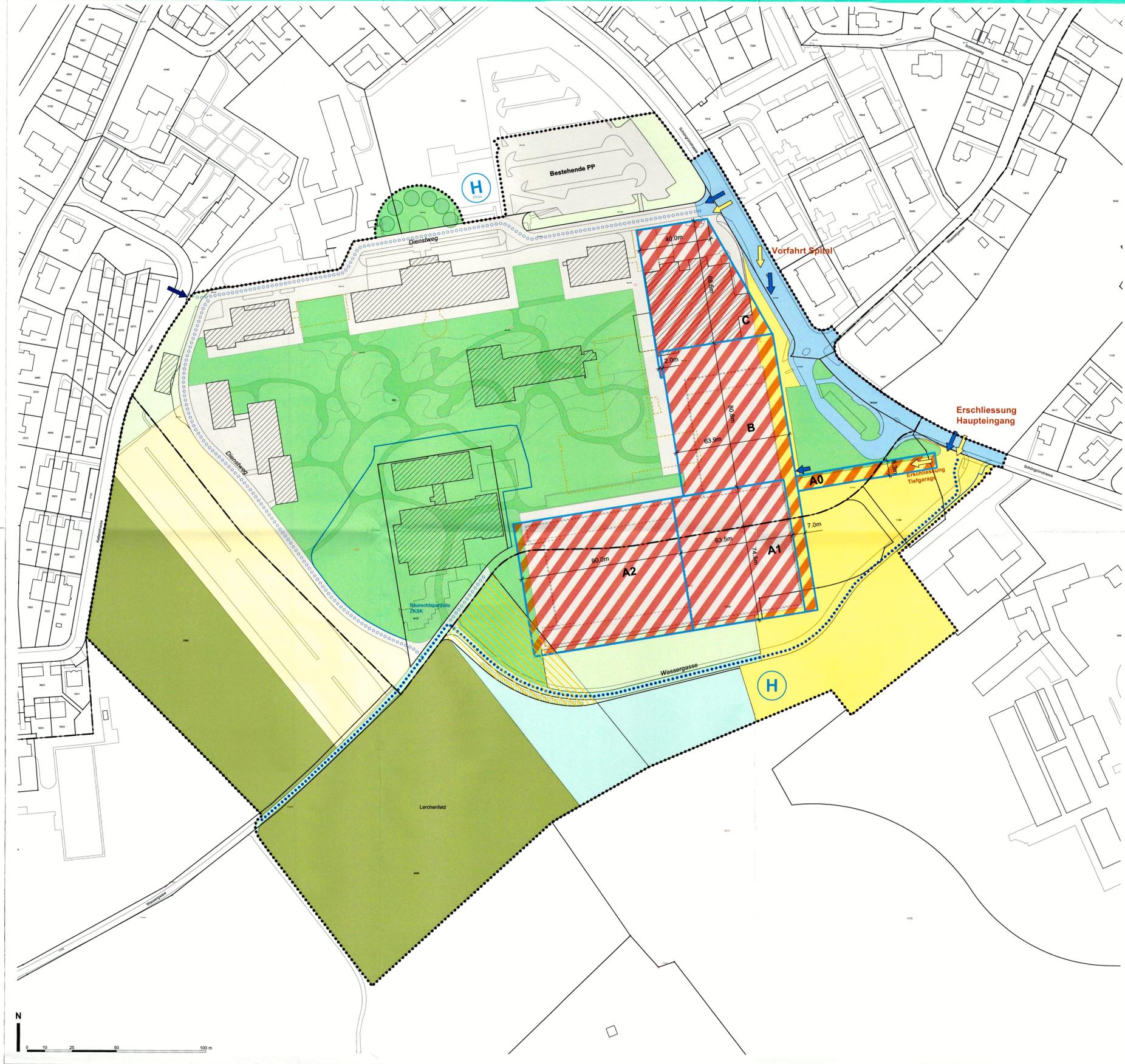
Publiziert im Amtsblatt Nr. 50 am 15. Dezember 2017

Plan: Prj. Nr. 210.98 GIS-Datei: SOH Gestaltungsplan_GP_TZP_2016.vwx Datum: 14.12.2017

planteam | Planteam S AG | Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation | www.planteam.ch

- ### Genehmigungsinhalt
- Perimeter Geltungsbereich Kantonalen Gestaltungsplan Bürgerspital
 - Baubereiche Neubauten A0, A1, A2, B, C
 - Park (mit Wasserbecken)
 - Grünanlagen
 - Wege und Plätze
 - Zone für Erschliessungs- und Parkierungsbereich
 - Zone für provisorischen Parkierungsbereich
 - Erhaltenswerte Bäume
 - Helikopterlandeplatz

- ### Orientierungsinhalt
- Gemeindegrenze Solothurn / Biberist
 - Parzellen
 - Projektierte Parzellen
 - Bestehende Bauten
 - Neubauprojekt Spital
 - Abzubrechende Bauten
 - Erschliessungsstrasse bestehend
 - Privatstrasse / Flurweg
 - Öffentlicher Fuss- und Radweg, provisorische Zufahrt zu PP während Bauphase, Zufahrt ZKSK und Zufahrt Landwirtschaft
 - Öffentlicher Fuss- und Radweg, provisorische Zufahrt zu PP während Bauphase und Zufahrt ZKSK
 - Mögliche Lage Retention
 - Plätze und Wege (Lage in Baugesuch zu bestimmen)
 - Terrainaufschüttung
 - Zone für provisorische Deponie
 - Zone für Baustelleninstallation
 - Zufahrt für Motorfahrzeuge
 - Langsamverkehr
 - Provisorischer Helikopterlandeplatz



Sonderbauvorschriften

Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan setzt das Ergebnis des Wettbewerbs „Bürgerspital Solothurn BSS“ vom 21. August 2008 um und schafft die Grundlage für eine publikumsintensive Anlage PA (Bürgerspital) nach kantonalen Richtlinien (RRB Nr. 1600 vom 12. Juli 2005). Er legt die Rahmenbedingungen für die öffentliche Nutzung des Areals fest.

Weiter zeigt der Gestaltungsplan die wesentlichen Aussenräume, die öffentlich zugänglichen Parkanlagen und die Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger sowie die Deponien und Baustelleninstallationen sowie provisorische Parkierungen als Zwischennutzungen während der Bauphase auf.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan 1:1'000.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:1'000 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist orientierend.

Soweit im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

Bauvorschriften

§ 4 Nutzungen

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die kantonalen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Bürgerspital Nord (teilweise) und Süd (öBA-KBS sowie öBA-KBN) und die Zonen für provisorische Deponien, für Baustelleninstallationen und für provisorische Parkierung.

Im gesamten Areal sind die Nutzungen eines Spitals mit seinen Nebennutzungen wie Personalunterkünfte, Schulräume, Therapieräume, Restaurant, Logistik, Versorgung, Arztpraxen u.ä. zulässig. Ebenfalls zulässig ist ein Zentrum für körper- und sinnesbehinderte Kinder (ZKSK).

§ 5 Kubatur

Hochbauten sind innerhalb der festgelegten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche sind in ihrer gesamten Grundfläche überbaubar. Die Grenz- und Gebäudeflächen innerhalb des Perimeters sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte. Für die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Parzellen gelten die Abstände gemäss KBV.

Die Gebäudehöhen (exklusiv fassadenbündige Dachaufbauten, die der Erschliessung dienen) sind ab dem neu gestalteten Terrain (452.50 m) wie folgt festgelegt:

- Baubereich A0 (Verwaltungsgebäude) max. 4.50 m
- Baubereich A1 (Behandlungs- und Bettentrakt) 32.10 m +/- 2 m
- Baubereich A2 und B (Behandlungsstrakte) 8.8 m +/- 2 m

Die bestehenden Personalhäuser können zur Anpassung an heutige Standards um die zusätzliche Isolierung und ähnliche technische Anforderungen erhöht werden, maximal um 1 m.

Die bestehenden Bauten gemäss Plan geniessen Bestandsgarantie.

Im Park und in der Zone für Erschliessungs- und Parkierungsbereich sind zulässig

- a) provisorische Bauten und Anlagen des Spitals, wenn sie nach Vollendung des neuen Spitals, spätestens aber 2020, abgebrochen werden.
- b) eine Erweiterung des ZKSK, das bearbeitende Architekturbüro ist in einem Qualitätsverfahren zu ermitteln.

§ 6 Qualität der Bepflanzung

In den Baubereichen A1, A2 und B ist gemäss überarbeiteten Wettbewerbsprojekt zu bauen. Wesentliche Abweichungen davon bedürfen ein Qualitätsverfahren nach Abs. 2.

Wesentliche Erweiterungen und Neubauten ausserhalb der Baubereiche bedürfen ein Qualitätsverfahren (Vorhaben gemäss § 5 Abs. 4 sind davon ausgenommen).

Das Qualitätsverfahren wird begleitet durch eine Jury, in der die Bauherren, die Nutzer sowie die Standortgemeinden vertreten sind. Das Verfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Submissionsrechtes des Kantons, unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln des Wettbewerbswesens.

Kleinere Bauvorhaben (An- und Umbauten geringen Ausmasses sowie Kleinbauten nach § 8 Abs. 4) kann die kantonale Baubehörde im Baubewilligungsverfahren bewilligen.

§ 7 Denkmalpflege

Die Bauten des alten Spitals gelten als erhaltenswertes Ensemble (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS). Besonderes Merkmal ist die ausgeprägte Symmetrie des Hauptgebäudes. Erhaltenswert sind Stellung und Volumen der bestehenden Bauten und die dazugehörigen Bäume. Bei Veränderungen ist die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

§ 8 Freiflächen, Grünflächen

Die Frei- und Grünflächen im Bereich „Park“ sind als Park zu gestalten. Die im Situationsplan dargestellte Gestaltung des Parks ist als Konzept verbindlich.

Mit dem Baugesuch zum Baubereich A1 ist ein Umgebungsplan vom „Park“, der die genaue Lage von Wegen, Plätzen, Pflanzen etc. aufzeigt, einzureichen.

Es sind vorwiegend standortgerechte Bäume und Strucher zu pflanzen.

Im Park und in den Grünbereichen sind Anlagen und eingeschossige Kleinbauten zulässig, sofern sie sich in die Umgebungsplanung integrieren lassen. Unterirdische Anlagen sind gestattet, soweit diese dem Zweck der Nutzungszonen dienen. Vorbehalten bleibt § 5 Abs. 4.

Die unterirdische Zivilschutzanlage und ihre Zugänge geniessen Bestandsgarantie. Die Änderung der Zugänge ist im Baugesuchverfahren zulässig.

Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

§ 9 Erschliessung für Motorfahrzeuge

Das Spital wird wie folgt erschlossen:

- a) die kurzzeitige Vorfahrt (Notfälle) über die „Vorfahrt Spital“
- b) die Parkplätze und die Tiefgarage über die „Erschliessung Haupteingang“.

Die oberirdische Parkierung auf dem „provisorischen Parkierungsbereich“ auf GB Nr. 2240 wird ab der Wassergasse und ab dem Dienstweg erschlossen.

Die Erschliessung des ZKSK sowie notwendige Änderungen der Zufahrt und Parkierung beim ZKSK während der Bauzeit und nach der Inbetriebnahme der Spitalbauten sind durch die Bauherren nach dem Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

§ 10 Parkierung motorisierter Individualverkehr

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen; sie beträgt über den gesamten Perimeter maximal 650 Parkplätze.

In den Baubereichen A1, A2 und B ist je ein Parkhaus mit max. 2 unterirdischen Geschossen zulässig.

Die oberirdischen Parkierungsbereiche „provisorischer Parkierungsbereich“, bestehende oberirdische Parkplätze nördlich des Dienstwegs und beim ZKSK, sowie einzelne Besucherparkplätze im „Erschliessungs- und Parkierungsbereich“ sind neben der oberirdischen Parkierung auch ein unterirdisches Parkhaus mit max. 2 unterirdischen Geschossen zulässig.

Die „provisorischen Parkierungsbereiche“ stehen für oberirdische Parkierungsanlagen zur Verfügung, die zeitlich gestaffelt rückgebaut werden.

Während der Bauzeit des Bürgerspitals, das heisst bis zur Inbetriebnahme des zugehörigen Parkhauses und der Aussenparkplätze beim Baubereich A1, sind 400 Parkplätze zulässig.

Anschliessend ist im gesamten „provisorischen Parkierungsbereich“ die ursprüngliche Situation wieder herzustellen (siehe § 2 ZR).

Die Parkplätze südlich der Wassergasse sind landschaftsverträglich zu gestalten und zu begrünen.

Vor Baubeginn im Baubereich A1 ist durch den Betreiber des Bürgerspitals (soH) ein umfassendes Mobilitätsmanagement für die Bau- und Betriebsphase einzuführen.

Die Qualität der Abstellanlagen für den Zweiradverkehr muss hinsichtlich Lage zu den Eingängen (näher als Parkfelder) und Zweckmässigkeit (mindestens zwei Drittel überdeckte Abstellplätze) hohe Anforderungen erfüllen. Insgesamt sind mindestens 250 Abstellplätze nachzuweisen; die Erstellung von weiteren 50 Abstellplätzen muss möglich sein und ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640 965.

§ 12 Wege und Plätze

Die im Situationsplan dargestellten „Wege und Plätze“ sind als Konzept verbindlich, § 8 Abs. 2 gilt sinngemäss.

Die Wege und Plätze sind öffentlich zugänglich.

Werden bei der Inanspruchnahme der Baubereiche bestehende Fusswege durch die bauliche Nutzung beeinträchtigt, muss eine zweckmässige Ersatzlösung ausgewiesen und realisiert werden.

Zwischen den Bauten des alten Spitals sind Durchgänge zur Sicherung der Zugänglichkeit der innen liegenden Parkanlage und der Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger zu schaffen bzw. zu erhalten.

Verfahren

§ 13 Baubehörde

Zuständig für die Baubewilligung ist gestützt auf § 135 Abs. 2 PBG das Bau- und Justizdepartement des Kantons. Die Standortgemeinden sind frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

§ 14 Abweichungen

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen kann die Baubehörde zulassen, wenn a) dadurch eine Verbesserung ermöglicht wird, b) sie dem Zweck des Gestaltungsplans entsprechen, c) sie im Sinne des Wettbewerbsresultates liegen oder sich aus einem Qualitätsverfahren ergeben, d) die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 15 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Der bestehende kantonale Teilzonen- und Gestaltungsplan Bürgerspital RRB Nr. 2462 vom 11.12.2000 wird mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ausser Kraft gesetzt.